

*Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku, 2. vydání, 2017, s. 286 - 301*

## § 1166

### **Prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci**

Nejčastějším způsobem vzniku jednotek je zápis do veřejného seznamu, katastru nemovitostí, a to na základě prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Toto prohlášení musí obsahovat údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, údaje o jednotce, zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání, určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, a velikost podílu na společných částech. Dále je nutno uvést, jaká věcná a jiná práva a jaké závady přejdou se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé z nich. K prohlášení se stále přikládají půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, která určí polohu bytů a společných částí domu spolu s údaji o podlahových plochách bytů. Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlásit prohlášení za neplatné, ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

Pojem jednotky je vymezen nově v § 1159 tak, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Podíl na společných částech je možno určit nově tak, že budou určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, nebo jako stejné, nebo pokud nebude uplatněn ani jeden z těchto způsobů určení platí, že jsou stanoveny podíly na společných částech poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Pro případ, že má dojít ke vzniku alespoň pěti jednotek, z nichž alespoň tři mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků, je povinností uvést v prohlášení též náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek jsou upraveny v § 1200 upravujícím založení společenství vlastníků. Ustanovení § 1200 je pro vznik vlastnictví jednotek rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám využitelné pouze, pokud jde o § 1200 odst. 2 určující minimální a povinné náležitosti stanov.

Stanovy musí obsahovat výraz „společenství vlastníků“, označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě, členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování, určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení, určení prvních členů statutárního orgánu, pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku (rejstřík společenství) – § 1204. Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Stanovy mohou zřídit i další orgány, nelze jim však založit působnost vyhrazenou shromáždění jako nejvyššímu orgánu společenství vlastníků nebo statutárnímu orgánu.

Shromáždění společenství je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Občanský zákoník vyžaduje vyšší počet hlasů pouze pro případ, kdy dochází ke změně u všech vlastníků

jednotek, jejich velikosti podílu na společných částech nebo mění-li se jim poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, v tomto případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. Rozhodování shromáždění může být nahrazeno rozhodnutím mimo zasedání, a to v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet a osoba, která je oprávněna ho svolat, navrhne v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Pokud by mělo rozhodovat společenství mimo zasedání i v jiných případech, je nutno tyto případy upravit podrobně ve stanovách.

## Vzor

### **PROHLÁŠENÍ O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI**

*učiněné společností MNO, s.r.o., IČO 55555555, se sídlem Horní ulice 120, Dolní Lhota,  
(dále jen vlastník)*

#### *I. Popis pozemku*

*Společnost MNO, s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovité věci*

*– pozemku č. 730/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 289 m<sup>2</sup> v obci a k. ú. Dolní Lhota, na němž se nachází dům č. p. 1736, který je součástí výše uvedeného pozemku, na adrese Neznámá ul. 28, Dolní Lhota.*

*Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever pro obec a k. ú. Dolní Lhota.*

*Dům č. p. 1736 byl kolaudován kolaudačním rozhodnutím vydaným Městským úřadem v Dolní Lhotě dne 1. 3. 2000 pod č. j. 12345/78, kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 2. 3. 2000.*

*V domě č. p. 1736 se nachází šest bytů, budova má 4 podlaží.*

#### *II. Vymezení jednotek*

*Vlastník domu č. p. 1736 rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci uvedené v čl. I tohoto prohlášení a vymezuje v tomto domě tyto jednotky:*

*II. podlaží:*

*Jednotka č. 730 /1/1 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 2 pokojích s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 35 m<sup>2</sup>*

*Podlahová plocha místností:*

*kuchyň 11 m<sup>2</sup>*

*pokoj č. 1 8 m<sup>2</sup>*

*pokoj č. 2 9 m<sup>2</sup>*

*předsíň 3m<sup>2</sup>*

*koupelna 2 m<sup>2</sup>*

*WC 2 m<sup>2</sup>*

*Vybavení bytu:*

*1x dřez*

1x sporák

1x kuchyňská linka

2x míchací baterie

1x vana

1x umyvadlo

1x klozet

3x topné těleso

1x listovní schránka

Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.

Jednotka č. 730/1/2 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 1 pokoji s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 27 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha místností:

kuchyň 11 m<sup>2</sup>

pokoj 9 m<sup>2</sup>

předsíň 3 m<sup>2</sup>

koupelna 2 m<sup>2</sup>

WC 2 m<sup>2</sup>

Vybavení bytu:

1x dřez

1x sporák

1x kuchyňská linka

2x míchací baterie

1x vana

1x umyvadlo

1x klozet

2x topná tělesa

1x listovní schránka

Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.

III. podlaží

Jednotka č. 730/1/3 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 2 pokojích s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 35 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha místností:

kuchyň 11 m<sup>2</sup>

*pokoj č. 1 8 m<sup>2</sup>*

*pokoj č. 2 9 m<sup>2</sup>*

*předsíň 3 m<sup>2</sup>*

*koupelna 2 m<sup>2</sup>*

*WC 2 m<sup>2</sup>*

*Vybavení bytu:*

*1x dřez*

*1x sporák*

*1x kuchyňská linka*

*2x míchací baterie*

*1x vana*

*1x umyvadlo*

*1x klozet*

*3x topná tělesa*

*1x listovní schránka*

*Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.*

*Jednotka č. 730/1/4 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 1 pokoji s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 27 m<sup>2</sup>*

*Podlahová plocha místností:*

*kuchyň 11 m<sup>2</sup>*

*pokoj 9 m<sup>2</sup>*

*předsíň 3 m<sup>2</sup>*

*koupelna 2 m<sup>2</sup>*

*WC 2 m<sup>2</sup>*

*Vybavení bytu:*

*1x dřez*

*1x sporák*

*1x kuchyňská linka*

*2x míchací baterie*

*1x vana*

*1x umyvadlo*

*1x klozet*

*2x topná tělesa*

*1x listovní schránka*

*Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.*

*IV. podlaží*

*Jednotka č. 730/1/5 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 2 pokojích s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 35 m<sup>2</sup>*

*Podlahová plocha místností:*

*kuchyň 11 m<sup>2</sup>*

*pokoj č. 1 8 m<sup>2</sup>*

*pokoj č. 2 9 m<sup>2</sup>*

*předsíň 3 m<sup>2</sup>*

*koupelna 2 m<sup>2</sup>*

*WC 2 m<sup>2</sup>*

*Vybavení bytu:*

*1x dřez*

*1x sporák*

*1x kuchyňská linka*

*2x míchací baterie*

*1x vana*

*1x umyvadlo*

*1x klozet*

*3x topná tělesa*

*1x listovní schránka*

*Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.*

*Jednotka č. 730/1/6 – jejíž součástí je byt o kuchyni, 1 pokoji s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 27 m<sup>2</sup>*

*Podlahová plocha místností:*

*kuchyň 11 m<sup>2</sup>*

*pokoj 9 m<sup>2</sup>*

*předsíň 3 m<sup>2</sup>*

*koupelna 2 m<sup>2</sup>*

*WC 2 m<sup>2</sup>*

*Vybavení bytu:*

*1x dřez*

1x sporák

1x kuchyňská linka

2x míchací baterie

1x vana

1x umyvadlo

1x klozet

2x topná tělesa

1x listovní schránka

Součástí jednotky je dále podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1/6 – na pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736, a o velikosti 1/6 na společných částech domu č. p. 1736.

### III. Společné části domu

Společnými částmi jsou:

- a) střecha včetně střešní krytiny, dešťových žlabů, svodů venkovních i vnitřních, izolací, hromosvodu
- b) svislé a vodorovné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu
- c) komíny včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem
- d) schodiště a podesty, chodby, vchody a vstupní dveře do domu, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna)
- e) podlahy vyjma podlahových krytin v bytě, obvodové stěny prostorově ohraničující byt, nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách, vnitřní omítky stěn a stropů v bytě
- f) místnost kolárna o ploše 15 m<sup>2</sup>, místnost sušárna o ploše 41 m<sup>2</sup> v I. podlaží domu, výtah
- g) elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
- h) rozvody plynu až k uzávěru pro byt
- ch) přípojky od hlavního řadu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvod dešťových vod
- i) teplá a studená voda – kompletní hlavní svislé rozvody včetně stoupacích šachet, odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel
- j) plynový rozvod – kompletní vodorovné a svislé potrubí až k bytovému uzávěru
- k) systém rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu
- l) rozvody telefonu, domácí zvonek
- m) soustava rozvodů centrálního vytápění, včetně rozvodů v bytě, otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení prorozúčtování nákladů na topení, když části rozvodů umístěné v bytě, včetně otopných těles, jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části.

*V domě nejsou s výjimkou uvedenou v písm. m) žádné společné části, které by byly vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.*

*Výše podílů na společných částech nemovité věci (pozemku č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736), tedy na společných částech domu i na pozemku se určuje u všech jednotek jako stejná. U každé z jednotek činí 1/6 (slovy: jednu šestinu).*

#### IV.

*Na vlastníky jednotek přejdou spolu se vznikem vlastnického práva k jednotce povinnosti vyplývající ze služebnosti jízdy zřízené přes pozemek č. 730/1 v obci a k. ú. Dolní Lhota jako služební, ve prospěch každého vlastníka pozemku č. 729/18 v obci a k. ú. Dolní Lhota jako pozemku panujícího zatěžující pozemek č. 730/1 tamtéž, a to smlouvou ze dne 1. 6. 2012, vklad práva povolen Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-sever pod č. j. V-123/2012, již se vlastník jako povinný zavázal, že umožní každému vlastníku pozemku č. 729/18 vjezd na služební pozemek 730/1 za účelem zajištění provozu domu č. p. 7, který je součástí pozemku č. 729/18 výše uvedeného, v rozsahu vyplývajícím z geometrického plánu č. 1003-11/2012, který je nedílnou součástí výše uvedené smlouvy o služebnosti. Tato práva a povinnosti přejdou na vlastníky jednotek tak, že se vlastník každé jednotky se vznikem vlastnického práva k jednotce stane společně povinným s ostatními vlastníky jednotek.*

*Dále přecházejí z vlastníka domu na vlastníky jednotek práva a povinnosti vyplývající z:*

- a) smlouvy o dodávce tepla se společností ZIMA a LED a.s., IČO 333333, ze dne 1. 8. 2011*
- b) smlouvy o dodávce vody a odvodu odpadních vod se společností POTOPA s.r.o., IČO 999999, z 2. 8. 2011*
- c) smlouvy o odvozu odpadů se společností ČMOUD a.s., IČO 787878, z 5. 8. 2011*
- d) smlouvy o dodávce elektrické energie se společností Blesk a Oheň a.s., IČO 454545 z 1. 8. 2011*
- e) smlouvy o dodávce plynu se společností UDUSIL a JED s.r.o., IČO 343434 z 3. 8. 2011*
- f) smlouvy o pojištění domu s pojišťovnou Nejistota a.s., IČO 111111 z 29. 7. 2011.*

#### V. STANOVY společenství vlastníků jednotek

*Vzhledem k tomu, že rozdělením má vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, určují se níže náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek:*

##### Čl. 1

*Název společenství: Společenství vlastníků pro dům č. p. 1736/28 v Dolní Lhotě*

- 1. Sídlo: Dolní Lhota, Neznámá ul. č. p. 1736/28*
- 2. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci.*

##### Čl. 2

- 1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek č. 730/1, jehož součástí je dům č. p. 1736 na něm stojící.*
- 2. Činnostmi správy nemovité věci se rozumí zejména*
  - a)*

*zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu a zajišťování těchto činností ohledně technických zařízení domu, zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, zajišťování údržby pozemku,*

- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu jednotek, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků, smluv o některých činnostech při správě domu zajišťovaných třetí osobou,*
- c) péče o řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, včasné vymáhání plnění povinností členů společenství uložených jim obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami, nebo usnesením orgánu společenství, o řádné vedení účetnictví v souladu se zvláštním právním předpisem, vedení seznamu členů společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, vedení evidence plateb členů společenství včetně potřebných evidencí spojených se zajišťováními služeb a jejich úhradami, rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, vybírání záloh a úhrad za služby, příspěvků na správu nemovité věci od členů společenství a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností.*

### Čl. 3

- 1. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.*
- 2. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství mu vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.*

### Čl. 4

- 1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:*
  - a) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,*
  - b) volit a být volen do orgánů společenství,*
  - c) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,*
  - d) obdržet včasné vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,*
  - e) obdržet přeplatek záloh, a to do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.*



2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, včetně příspěvků určených na odměňování orgánů společenství, na vedení účetnictví a další administrativní náklady vlastní správní činnosti,
  - c) včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním nebytového prostoru (služby), včetně včasné úhrady mu vyúčtovaného nedoplatku, a to do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - d) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu přijatém společenstvím vlastníků a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, včetně pokynů stanovených pro provoz těchto společných částí nebo společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - e) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění povinností výše uvedených osobami, jimž umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných nebytových prostorech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
  - g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do nebytového prostoru pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo nebytového prostoru prováděna uvnitř nebytového prostoru, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči příslušnému orgánu společenství, není-li k tomu příslušný orgán stanoven, uplatňuje tato členská práva vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění vůči shromáždění. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí, a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek **§ 258 občanského zákoníku**.

## Čl. 5

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek tak, aby schválení bylo provedeno do 30. 6. předchozího kalendářního roku. Přípravu rozpočtu zajišťuje statutární orgán společenství.

2. Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:
- a) náklady na rekonstrukce, provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, na zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku v části připadající na daný kalendářní rok
  - b) plánované náklady na revize a prohlídky, náklady a pojištění domu, odhad nákladů na provádění údržby a drobných oprav společných částí domu a zařízení v domě sloužící všem členům společenství,
  - c) náklady na příspěvky na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví, na odměnu osoby zajišťující některé činnosti správy nemovité věci, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, náklady na chod kanceláře společenství vlastníků jednotek, včetně vybavení této kanceláře,
  - d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně realizace odečtů hodnot z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovité věci.
3. Rozpočet zahrne veškeré příjmy společenství za kalendářní rok, jimiž zejména jsou:
- a) příspěvky členů společenství na správu nemovité věci,
  - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu nemovité věci,
  - c) poplatky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti člena společenství podle zákona č. 67/2013 Sb.,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
  - e) úroky z prodlení, smluvní pokuty a další penále zaplacené třetími osobami za porušení jejich povinností ze smluv sjednaných s nimi společenstvím vlastníků jednotek,
  - f) pojistná plnění z pojistných smluv společenství vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodný průběh.

## Čl. 6

Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovité věci, při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

Pro účely zajišťování správy nemovité věci vytváří společenství vlastníků fond oprav, který slouží k úhradě nákladů na právu nemovité věci. Do fondu oprav se zahrnují příspěvky členů společenství na správu nemovité věci pro každého vlastníka ve stejné výši – 100Kč měsíčně u všech bytů. Pokud není pro kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího období a rozpočítávají na jednotlivé členy společenství podle provedených odečtů spotřeby měřidel tepla a vody. Vyúčtování záloh je společenství vlastníků

*povinnou provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Zjištěné přeplatky nebo nedoplatky se hradí k témuž dni, a to nejpozději do tří měsíců od uplynutí lhůty čtyřech měsíců od skončení zúčtovacího období. V případě, že je vykázán kladný hospodářský výsledek po zdanění na konci účetního roku, bude rozúčtován na jednotlivé členy společenství a převeden do fondu oprav.*

*Povinné revize a prohlídky jsou zabezpečovány z prostředků fondu oprav.*

*Dodávka tepla a teplé vody se rozúčtuje podle právního předpisu, jímž se určí pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.*

*Dodávka vody, odvádění odpadních vod se rozúčtují podle podružných vodoměrů, příjem rozhlasového a televizního signálu se rozúčtuje podle počtu kabelových zásuvek, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu – náklady se rozúčtovávají podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.*

*Příspěvek na správu domu (příspěvky na odměňování osoby zajišťující některé činnosti správy, členů orgánů společenství vlastníků, vedení účetnictví a náklady dalších správních činností, zejména na odměňování orgánů společenství, na vedení účetnictví a na další administrativní náklady vlastní správní činnosti), pojištění domu (živelní a odpovědnostní) se rozvrhne na každého člena společenství stejně.*

#### Čl. 7

*Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.*

*Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.*

#### Čl. 8

*Orgány společenství jsou:*

- shromáždění*
- předseda společenství vlastníků*

#### Čl. 9

- 1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.*
- 2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.*

3. *Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka sezasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.*
4. *Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.*
5. *Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.*
6. *K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.*
7. *Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.*
8. *Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.*
9. *Jednání shromáždění zahájí předseda společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.*
10. *Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.*
11. *Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda společenství. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.*

#### Čl. 10

*Do působnosti shromáždění patří:*

- a) *změna stanov,*
- b) *změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*
- c) *volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*

- d) *schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,*
- e) *schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*
- f) *rozhodování*
- 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení*
  - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu*
  - 3. o změně podlahové plochy bytu*
  - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek*
  - 5. o změně podílu na společných částech*
  - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky*
  - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč,*
- g) *udělování předchozího souhlasu*
- 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi*
  - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50 000 Kč nebo k jinému nakládání s nimi*
  - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru*
  - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,*
- h) *určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,*
- i) *rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.*

#### Čl. 11

- 1. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.*
- 2. Za svou činnost odpovídá shromáždění. Je volen a odvoláván shromážděním.*
- 3. Funkce předsedy společenství zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.*

4. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let.

Čl. 12

Prvním předsedou společenství se určuje pan Ing. Mladen Zmatený, nar. 8. 8. 1910, Společenstevní ul. 17, Dolní Lhota.

VI.

Podle *občanského zákoníku* se přikládají k prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám schémata všech podlaží určující polohu bytů a společných částí domu, a to spolu s údaji o podlahových plochách bytů. Tato schémata tvoří přílohu č. 1 tohoto prohlášení.

VII.

Níže podepsaný vlastník nemovité věci tímto prohlašuje, že toto prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám odpovídá jeho pravé a svobodné vůli, a na důkaz toho připojuje níže svůj podpis.

.....